



# Análise de Viabilidade

## Condomínio Rossi Jardins



BE HONEST

# Condomínio Rossi Jardins

## Local

Av. Vilarinho, 3050 – Venda Nova, Belo Horizonte

## Unidades ou Pessoas

132 unidades

## Público

Classe C

## Localização Interna

Sala próximo a quadra (entre os blocos)

## Repassagem

2%

## Observação

Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.



# Investimento

- **Estoque: R\$ 7.000**
- **Modulo de pagamento: R\$ 525**
- **Estante: R\$ 2.000**
- **Obra: R\$ 2.500**
- **Modulo de trava: R\$ 588**
- **Travas eletomagnéticas: R\$ 200**
- **Comunicação visual: R\$ 1.500**
- **Camera de segurança: R\$ 300**
- **Maquininha: R\$ 290**
- **Adaptador leitor: R\$ 580**
- **Leitor de mesa: R\$ 200**
- **Transporte: R\$ 400**
- **Eletricista: R\$ 600**
- **Instalador: R\$ 400**
- **Porta de vidro: R\$ 1.000**
- **Ar condicionado: R\$ 3.500**

**Investimento**

**R\$ 21.583**



BE HONEST

BE HONEST

# Faturamento

Cenário **A**

$$132 \times \text{R\$ } 70 \\ = \text{R\$ } 9.240$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **B**

$$132 \times \text{R\$ } 60 \\ = \text{R\$ } 7.920$$

Unidades x faturamento  
médio

Cenário **C**

$$132 \times \text{R\$ } 50 \\ = \text{R\$ } 6.600$$

Unidades x faturamento  
médio

# Cenário A – DRE

FATURAMENTO	R\$ 9.240	
IMPOSTO	R\$ 462	5,00%
CMV	R\$ 5.544	60,00%
PERDA	R\$ 370	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,62%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	2,81%
ROYALTIES	R\$ 554	6,00%
MAQUININHA	R\$ 148	1,60%
MARKETING	R\$ 92	1,00%
REPASSE	R\$ 185	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	4,33%
LUCRO	R\$ 1.075	11,63%



BE HONEST

# Cenário B - DRE



FATURAMENTO	R\$ 7.920	
IMPOSTO	R\$ 396	5,00%
CMV	R\$ 4.752	60,00%
PERDA	R\$ 317	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,89%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,28%
ROYALTIES	R\$ 475	6,00%
MAQUININHA	R\$ 127	1,60%
MARKETING	R\$ 79	1,00%
REPASSE	R\$ 158	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	5,05%
LUCRO	R\$ 806	10,17%



# Cenário C - DRE

FATURAMENTO	R\$ 6.600	
IMPOSTO	R\$ 330	5,00%
CMV	R\$ 3.960	60,00%
PERDA	R\$ 264	4,00%
AMLABS	R\$ 150	2,27%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,94%
ROYALTIES	R\$ 396	6,00%
MAQUININHA	R\$ 106	1,60%
MARKETING	R\$ 66	1,00%
REPASSE	R\$ 132	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	6,06%
LUCRO	R\$ 536	8,13%



BE HONEST

# Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\mathbf{R\$ \ 21.583 / R\$ \ 1.075 = 20,08 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\mathbf{R\$ \ 21.583 / R\$ \ 806 = 26,79 \ meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\mathbf{R\$ \ 21.583 / R\$ \ 536 = 40,24 \ meses}$$

investimento total / lucro



BE HONEST

BE HONEST

# Pontos positivos X Pontos negativos

## Pontos de Oportunidade

- Vizinho de um condomínio grande
- Caminho até mercado relativamente ruim
- Número de apartamentos qualificado

## Pontos de Ameaça

- Ticket médio baixo
- Custo fixo de locação proporcionalmente alto

## **Plano de Negócio – Condomínio Rossi Jardins**

**Público Estimado:** 132 unidades

**Expectativa de Investimento:** R\$ 21.583

**Expectativa de Faturamento:** Entre R\$ 9.240 e R\$ 6.600 por mês, conforme o cenário analisado.

**Expectativa de Lucro:** Entre R\$ 1.075 e R\$ 536.

**Expectativa de Payback:** Entre 20,08 e 40,24 meses

## Conclusão Viabilidade – Condomínio Rossi Jardins

**Conclusão:** Veredicto (viável com atenção): ponto faz sentido com execução disciplinada, sensível a ticket médio e custo fixo.

Dados-chave: 132 aptos • público C • loja em sala próxima à quadra • repasse 2% • aluguel R\$400/mês • CAPEX R\$21.583 (sem BID).

Payback (sem BID): R\$70/apto  $\approx$  20 meses | R\$60/apto  $\approx$  27 meses | R\$50/apto  $\approx$  40 meses.  
→ Qualquer valor de BID alonga o payback.

Riscos críticos: ticket  $\leq$ R\$60/apto, acesso interno, perdas/desvios.

Mitigações: mix que eleva ticket, sinalização/rota interna, câmeras + inventário semanal + controle no app.

Leitura para o BID:

- Alvo: operar  $\geq$  R\$60/apto.
- Perfil indicado: franqueado com rigor operacional (perdas baixas e reposição ágil).
- Estratégia de lance: conservador se projetar ticket  $\leq$ R\$60; agressivo só com plano claro de mix e controle de perdas.

**Observação:** Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.

# Análise de Viabilidade

Condomínio Rossi Jardins



BE HONEST